

УДК 502.17

С. А. Манжинский, кандидат экономических наук, доцент (БГТУ);**Е. В. Россоха**, кандидат экономических наук (БГТУ)**РЕАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье приведен анализ преимуществ устойчивого развития по сравнению с традиционным. Отмечена актуальность применения принципов устойчивости на рынке недвижимости. Для развития рынка недвижимости авторами предлагается использовать две концепции: «устойчивая недвижимость» и «устойчивая компания на рынке недвижимости».

The article presents comparable analysis of sustainable development and traditional. Also is considered the relevance of the application of the sustainability concept in the real estate market. For real estate development the authors propose to apply two concepts: «sustainable building» and «Sustainable Real Estate Company».

Введение. Концепция устойчивого развития начала выделяться в отдельное научное направление с начала 70-х годов XX века на основе экологизации научных знаний, изучения ограниченности ресурсов и возможностей экономического роста общества. Базовое определение термина «устойчивое развитие» было введено в рассмотрение научного сообщества в 1987 г. в докладе «Наше общее будущее» Международной комиссии по окружающей среде и развитию и предполагает такое «развитие, которое удовлетворяет потребностям настоящего времени без угрозы способности будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности» [1]. На практике целью устойчивого развития является достижение устойчивости в трех основных измерениях: экономическом, экологическом и социальном [2].

К настоящему времени три обозначенных аспекта рассматривались в рамках следующих концепций: концепция «устойчивой компании», концепция социальной корпоративной ответственности, концепция устойчивого и ответственного инвестирования.

Концепция «устойчивой компании» (англ. Sustainable Company) была разработана в начале 2000-х годов. Авторы подхода подразумевают под устойчивой компанией, которая была бы экономически успешной, заботящейся о социальных интересах внутри и за своими пределами, уважающей права трудящихся и являющейся экологически чистой [3]. С основе деятельности «устойчивой компании» лежат 6 основных элементов: 1) концепция устойчивости и учета интересов всех заинтересованных сторон; 2) набор целей устойчивого развития и детальная стратегия для достижения этих целей; 3) вовлеченность всех заинтересованных сторон в процесс принятия решений в устойчивой компании; 4) внешне проверяемая система отчетности на основе финансовых и нефинансовых (экологических, социальных и т. д.) показате-

лей; 5) механизм увязки вознаграждения руководителей с достижением целей устойчивого развития; 6) взаимодействие с долгосрочными и ответственными инвесторами, заботящимися не только о финансовой отдаче, но и о социальных и экологических последствиях своих инвестиций [4].

Концепция социальной корпоративной ответственности (англ. Corporate Social Responsibility) была определена как добровольная корпоративная деятельность по совершенствованию социальной и экологической результативности, проводимая компанией сверх минимума, требуемого законодательством. Результативность социальной корпоративной ответственности оценивается в трех основных измерениях: экологическом (environmental), социальном (social) и управленческом (governance), что в целом образует ESG-результативность [5].

Концепция устойчивого и ответственного инвестирования (англ. Sustainable and Responsible Investment, SRI) определяется как инвестиционный процесс, который интегрирует рассмотрение ESG-результативности с финансовыми целями в рамках процесса принятия инвестиционных решений [6]. Концепция предполагает, с одной стороны, что устойчивый и ответственный инвестор принимает в расчет помимо экономических, экологические и социальные факторы деятельности инвестируемого объекта, а с другой, что инвестиции в организации с потенциально высокой ESG-результативностью позволят инвестору, по крайней мере, в долгосрочной перспективе повысить и финансовые показатели отдачи инвестиций.

Немаловажным практическим приложением концепции устойчивого и ответственного инвестирования является определение количественной взаимосвязи между ESG результативностью и показателями эффективности инвестиций (прежде всего, доходностью и уровнем риска).

Анализ проблемы. Таким образом, как показывают зарубежные теоретические исследования и практический опыт внедрения, модель ведения бизнеса в рамках концепции устойчивого развития существенно отличается от традиционной модели [7].

Систематизируя представленные в научной литературе материалы по данному направлению, основные отличия двух подходов ведения бизнес-процессов можно представить в виде таблицы.

При этом в большей степени эффективность устойчивого инвестирования проявляется в отраслях и видах деятельности с более долгосрочной ориентацией на получение дохода, так называемых «долгоиграющих проектах», к которым относится недвижимость.

Основная часть. В сфере недвижимости реализацию устойчивой бизнес-модели следует применять к системе «объект – субъект» рынка недвижимости. Для объекта целесообразно ориентироваться на концепцию «устойчивая недвижимость» (англ. Sustainable building), для субъекта – на концепцию «устойчивая компания на рынке недвижимости» (англ. Sustainable real estate company).

Устойчивая недвижимость – это концепция создания и управления недвижимостью в течение всего жизненного цикла на основе использования ресурсосберегающих технологий и соблюдения принципа экологической ответственности.

Применение данной концепции на рынке недвижимости приводит к следующим выгодам:

1) повышение энергоэффективности приводит к росту доходности за счет повышения чистого операционного дохода и увеличению стоимости недвижимости;

2) в контексте развития окружающей среды сокращаются выбросы парниковых газов, мусора, сточных вод, сохраняются природные ресурсы;

3) социальный аспект реализуется посредством создания более комфортных условий в помещениях по качеству воздуха, тепловым и акустическим характеристикам;

4) исследования, проведенные Департаментом по энергии США, показывают, что устойчивая недвижимость потребляет энергии на 25% меньше, воды – на 11%, на 19% ниже затраты на обслуживание и содержание здания, на 27% выше удовлетворенность пользователей (арендаторов) [8].

Устойчивая компания на рынке недвижимости – это концепция функционирования компании в сфере недвижимости, основанная на принципах устойчивого развития, в соответствии с требованиями GRESB.

Методология GRESB [9] ориентирует компании на соблюдение принципов устойчивости на стадии планирования управления и внутренней политики (англ. Management & Policy) и стадии реализации и оценки результатов (англ. Implementation & Measurement).

Отличия традиционной и устойчивой бизнес-моделей

Направление сравнения	Характеристика бизнес-модели	
	традиционной	устойчивой
1. Центральный стратегический принцип развития	Защита интересов владельцев (акционеров)	Защита интересов всех заинтересованных лиц (стейкхолдеров), к которым относятся собственники, персонал, поставщики и потребители, население, государство и т. д.
2. Приоритет целей развития	Краткосрочная, реже среднесрочная перспектива	Долгосрочная ориентация развития
3. Целевые показатели результативности	Экономические, в основном финансовые	Многомерное, многокритериальное измерение производительности: триединый итог (triple bottom line), предусматривающий оценку социальной, экологической и экономической составляющих
4. Особенности процесса принятия решения	Преимущественно только менеджментом компании	Высокий уровень вовлечения в процесс всех заинтересованных сторон, прежде всего персонала
5. Прозрачность деятельности и результатов хозяйствования	«Закрытый» тип отчетности с низкой степенью раскрытия информации о результатах деятельности	Широкая практика добровольной отчетности по оценке ESG-результативности, высокая степень прозрачности компании
6. Система стимулирования	Преимущественно за достижение финансовой результативности	Строгая взаимосвязь вознаграждения со всем набором показателей ESG-результативности

Реализация рассматриваемой концепции требует от компании достаточно сильных изменений всей системы построения и управления бизнес-процессами. Как отмечено в исследованиях по рассматриваемой теме [10], данный процесс перехода может быть организован на основе следующих этапов:

- осознание и принятие устойчивости как возможности развития всеми ключевыми заинтересованными лицами;
- организация устойчивости всей цепочки создания стоимости от первоначального поставщика до утилизационной компании;
- проектирование устойчивых процессов, услуг и продуктов;
- развитие новых бизнес-моделей.

На пути изменения бизнес-модели в национальных масштабах нашей страны существенная роль должна отводиться государственным органам регулирования, основными задачами которых на данном этапе нами видятся:

- создание стабильных макроэкономических условий осуществления деятельности, без которых невозможна ориентация бизнеса на устойчивую траекторию;
- просветительская, культурная и образовательная деятельность по информированию и повышению осведомленности общества в области устойчивого развития;
- правовое регулирование экономической деятельности, поощрение и стимулирование экологически чистых производств и социально ответственных компаний;
- содействие развитию общественных некоммерческих организаций и трудовых союзов, способных в качестве независимых стейкхолдеров защищать интересы устойчивого развития в организациях.

Заключение. В мировой практике происходит смена концепции управления от традиционной к устойчивой, которая предполагает оценку не только экономической эффективности, но и социальной и экологической.

В связи с этим сфера недвижимости также требует изменений. В статье авторами обосновываются концепции «устойчивая недвижимость» (англ. Sustainable building) и «устойчивая компания на рынке недвижимости» (англ. Sustainable real estate company), реализация которых позволит внедрить принципы устойчивого развития для недвижимости как объекта и для компании, функционирующей на рынке недвижимости.

С применением на практике предложенных нововведений будут достигнуты следующие преимущества:

- повысится инвестиционная привлекательность в связи с устойчивыми взаимоотношениями со всеми заинтересованными сторонами и более низким уровнем риска;
- высокие показатели ESG-результативности позволят построить взаимовыгодные отношения с правительством и местными сообществами;
- появится возможность выделения новых направлений бизнеса на основе достижения устойчивости (например, сервисного обслуживания, утилизационных компаний и пр.).

Литература

1. World Commission on Environment and Development «Our Common Future». Oxford: Oxford University Press. 1987. 383 p.
2. Шимова О. С. Устойчивое развитие: учеб. пособие. Минск: БГЭУ, 2009. 429 с.
3. Laszlo C. The Sustainable Company: How to Create Lasting Value Through Social and Environmental Performance. Washington: Island Press, 2005. 232 p.
4. Vitols S., Kluge N. The Sustainable Company: a new approach to corporate governance. Brussels: ETUIPrintshop, 2011. 265 p.
5. Edmans A. Does the stock market fully value intangibles? Employee satisfaction and equity prices // Journal of Financial Economics. Vol. 101. Iss. 3. Sep. 2011. P. 621–640.
6. Renneboog L., Horst J.T., Zhang C. Socially responsible investments: Institutional aspects, performance, and investor behavior // Journal of Banking and Finance. Vol. 32. Iss. 9. Sep. 2008. P. 1723–1742.
7. Boons F., Lüdeke-Freund F. Business models for sustainable innovation: state-of-the-art and steps towards a research agenda // Journal of Cleaner Production. 2013. No. 45. P. 9–19.
8. Green Building facts // Official site of U. S. Green Building Council [Электронный ресурс]. 2014. Режим доступа: <http://www.usgbc.org/Docs/Archive/General/Docs18693.pdf>. Дата доступа: 03.03.2014.
9. The Global Real Estate Sustainability Benchmark [Электронный ресурс]. 2014. Режим доступа: <http://www.gresb.com>. Дата доступа: 03.03.2014.
10. Nidumolu R., Prahalad C. K., Rangaswami M. R. Why sustainability is now the key driver of innovation // Harvard Bus. Rev. № 87(9). 2009. P. 56–64.

Поступила 27.03.2014